IX kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

- **KOMISJI INFRASTRUKTURY (NR 63)**
- **KOMISJI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO I POLITYKI REGIONALNEJ (NR 45)**

z dnia 16 grudnia 2020 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 63)

Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 45)

16 grudnia 2020 r.

Komisje: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, obradujące pod przewodnictwem posła **Tomasza Ławniczaka (PiS)**, przewodniczącego Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, rozpatrzyły:

– poprawki zgłoszone w czasie drugiego czytania do projektu ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (druki nr 766 i 812).

W posiedzeniu udział wzięli: **Anna Kornecka** podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii wraz ze współpracownikami, **Michał Baj** dyrektor zarządzający pionem programów mieszkaniowych oraz **Paweł Karpiński** dyrektor Biura Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, **Bartłomiej Druziński** prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Kamil Basicki**, **Sławomir Jakubczak**, **Elżbieta Kessel**, **Jolanta Osiak**, **Jakub Sindrewicz** – z sekretariatów Komisji w Biurze Komisji Sejmowych oraz **Adam Niewęgłowski**, **Ewelina Roguska** – legislatorzy z Biura Legislacyjnego.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Szanowni państwo, otwieram wspólne posiedzenie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej oraz Komisji Infrastruktury. Witam panie i panów posłów. Witam zaproszonych gości, w szczególności przedstawicieli Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii na czele z panią minister Anną Kornecką. Witam dyrektorów departamentów, ich zastępców i naczelników.

Informuję, że posiedzenie będzie prowadzone z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej umożliwiających porozumiewanie się na odległość. Przypominam, że zgłoszenia do zabrania głosu w dyskusji przez posłów należy wysyłać na odpowiednie adresy e-mail poszczególnych dwóch Komisji: Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej oraz Komisji Infrastruktury, które państwo posłowie znają. Jednocześnie informuję, że posłowie członkowie Komisji obecni na sali obrad mogą głosować przy użyciu urządzenia do głosowania za pomocą legitymacji poselskiej. Wówczas nie logują się w systemie komunikacji elektronicznej i nie używają tabletów.

Szanowni państwo, zanim przejdziemy do realizacji porządku dziennego, sprawdzimy kworum. Proszę o naciśnięcie dowolnego przycisku do głosowania. Proszę o wyświetlenie pulpitu i proszę wszystkich o oddanie głosu w celu stwierdzenia kworum.

Szanowni państwo, słyszę od przedstawicieli obsługi, że 50 osób bierze udział w naszym posiedzeniu. Stwierdzam kworum.

Porządek dzienny posiedzenia obejmuje rozpatrzenie poprawek zgłoszonych w czasie drugiego czytania do rządowego projektu ustawy o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości. Są to druki nr 766 i 812. Czy są uwagi do proponowanego porządku dziennego? Nie słyszę. Porządek dzienny uważam za przyjęty.

Szanowni państwo, Sejm na 23. posiedzeniu 15 grudnia 2020 r. skierował ponownie projekt ustawy z druku 766 do Komisji celem rozpatrzenia zgłoszonych poprawek. Wpły-

nęły cztery poprawki, które po kolei będziemy rozpatrywać. Pierwsza poprawka została zgłoszona przez Koalicyjny Klub Parlamentarny Lewicy. Czy przedstawiciel klubu zgłaszającego poprawkę chciałby zabrać głos i ją uzasadnić? Nikt się nie zgłasza, elektronicznie też nie. Pani minister, czy mógłbym prosić o stanowisko rządu wobec tej poprawki?

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii Anna Kornecka:

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, szanowni państwo, wnoszę o odrzucenie tej poprawki z takim uzasadnieniem, że przedmiotem przetargu jest nieruchomość stanowiąca własność gminy, natomiast postulowana zmiana, zakładająca narzucenie gminie na poziomie ustawowym dolnego limitu, w oparciu o który gmina może określić swoje minimalne oczekiwania względem zasobu lokalowego przekazywanego w przyszłości przez inwestora, byłaby nieuzasadnioną ingerencją prawodawcy zarówno w sferę samodzielności samorządu lokalnego, jak i w wykonywanie uprawnień właścicielskich. Projektowany mechanizm opiera się na zgodnym współdziałaniu dwóch sektorów – publicznego i prywatnego. Nie jest on narzędziem arbitralnego kształtowania przez władze publiczne praktyki obrotu rynkowego. Gmina otrzymuje zapłatę za nieruchomość, której cena zostaje uzyskana w wyniku przeprowadzonego w oparciu o transparentne zasady przetargu nieograniczonego, gdzie kryterium wyboru oferty jest najwyższa cena. Lokale lub budynki niewchodzące w skład ceny są gospodarowane na zasadach rynkowych, co również rodzi pozytywne efekty społeczne, na przykład sprzyja integracji mieszkańców lokali przekazanych gminie z pozostałymi członkami lokalnej wspólnoty.

Model rozliczenia „lokal za grunt” został zaprojektowany jako rozwiązanie umożliwiające jego adaptację w różnych sytuacjach obrotu, otwarty na konkretne potrzeby i plany rozwojowe konkretnych gmin. Zaproponowana poprawka uniemożliwiałaby uwzględnienie niektórych celów, w jakich może być realizowane gospodarowanie nieruchomościami gminnymi, oraz uwarunkowań towarzyszących konkretnym przypadkom obrotu. Przykładem może być to, że niektóre gminy zainteresowane udziałem w programie mogą mieć mniejsze potrzeby lokalowe, niż wymagałaby tego ustawa. Nie należy również zapominać, że gospodarowanie majątkiem publicznym wymaga wprowadzenia na poziomie ustawowym ram nie tylko dla mechanizmów umożliwiających ochronę interesów majątkowych gminy i zapewnienie jej zasobu spełniającego standardy umożliwiające realizację jej zadań, ale również świadome włączenie instrumentów w plany rozwojowe i interwencyjne gminy. Ramy te powinny przy tym przewidywać przestrzeń zarówno dla wykorzystania instrumentów w różnorodnych warunkach obrotu, jak i kształtowania współpracy w sposób uwzględniający potrzeby obu stron umowy, w tym potrzebę zapewnienia opłacalności transakcji.

Przy ocenie tej poprawki istotne znaczenie ma zatem także udział kosztów zakupu gruntów w cenie 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkalnej. Udział ten zwykle mieści się w widełkach od 5% do 25%. Udział jest tym większy, im większe miasto i bardziej atrakcyjna działka. Według analiz NBP publikowanych w corocznym raporcie przeciętny udział ceny gruntu w cenie mieszkania w 2019 r. w takich miastach jak Gdańsk, Kraków czy Warszawa wynosił około 20%. We Wrocławiu udział ten wynosił około 25%, a w Łodzi około 10%. Określając więc minimalny udział powierzchni uzyskanych mieszkań w powierzchni wybudowanego budynku na poziomie 35%, powodujemy w praktyce brak możliwości stosowania rozwiązań zaproponowanych w projekcie ustawy, wynikający z faktu, że wartość powierzchni mieszkalnej, jakiej będą żądały gminy od inwestorów, znacznie przekroczy wartość gruntu będącego przedmiotem przetargu. Jest to rozwiązanie szczególnie dotkliwe dla obszarów poza największymi aglomeracjami, gdzie udział cen gruntu w cenie mieszkania jest przeciętnie niższy.

W teoretycznej sytuacji zgody inwestorów na zapewnienie proponowanego przez klub Lewicy współczynnika 35% opłacalność inwestycji uzależniana byłaby od możliwości sprzedaży z wysokim zyskiem pozostałych 65% powierzchni. W takim przypadku ceny żądane za te mieszkania musiałyby być znacznie wyższe niż ceny rynkowe na danym obszarze, co z kolei przyczyniłoby się do ogólnego wzrostu cen.

Niezależnie od oceny merytorycznej uzasadniającej konieczność odrzucenia tej poprawki projektowana zmiana przepisu została błędnie sformułowana i wymaga wielu

korekt o charakterze legislacyjno-redakcyjnym. Nie uwzględniono w niej przepisu części wspólnej ust. 3

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Bardzo dziękuję. Pani minister, uzasadnienie ministerstwa było bardzo szczegółowe. Czy Biuro Legislacyjne ma jakieś uwagi? Nie ma. Problemy zostały zauważone przez ministerstwo. Czy ktoś z państwa chciałby jeszcze zabrać głos? Pan poseł Wiesław, proszę uprzejmie.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Mam pytanie do Biura Legislacyjnego, czy rzeczywiście ta poprawka jest błędnie sformułowana i w takim kształcie nie może być przyjęta? Tak usłyszałem od pani minister i chciałbym usłyszeć potwierdzenie ze strony Biura Legislacyjnego, czy przyjęcie poprawki w takim kształcie spowoduje komplikacje w całości ustawy.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Proszę bardzo, Biuro Legislacyjne.

Legislator Adam Niewęgłowski:

Szanowna Komisjo, nie wykluczamy, że tak jest. Prosimy o minutę na odniesienie się do uwag ze strony ministerstwa.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Proszę bardzo, jeszcze pani poseł Anna Paluch.

Poseł Anna Paluch (PiS):

Szanowni państwo, wczoraj rozmawiałyśmy z jedną z państwa koleżanek. Na pierwszy rzut oka, gdy zobaczyłam waszą poprawkę, zauważyłam, że w miejscowości takiej jak moja, w małych miasteczkach, 20-, 30-tysięcznych, gdzie cena gruntu jest niższa, eliminowałoby to korzystanie z tej formy inwestycji. To dodatkowy instrument dla rządu, aby zwiększać pulę mieszkań. Nie znacie sytuacji w niewielkich miasteczkach, gdzie cena gruntu jest niższa. Gminy byłyby wykluczone z korzystania z tych rozwiązań. Odpuśćcie sobie tę poprawkę, prosiłam, abyście ją wycofali. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Dziękuję. Biuro Legislacyjne.

Legislator Adam Niewęgłowski:

Szanowna Komisjo, ta poprawka ma charakter merytoryczny. Są pewnego rodzaju problemy, gdybyśmy chcieli ją wprowadzić do tekstu, związane z częścią wspólną. Główny ciężar tej poprawki ma charakter merytoryczny, w który nie wnikamy. Jeśli chodzi o ewentualne błędy legislacyjne, można je zauważyć. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Dziękuję. Przechodzimy do głosowania. Proszę o wyświetlenie na tabletach pulpitów do głosowania. Kto z pań i panów posłów jest za pozytywnym zaopiniowaniem poprawki? Proszę o podniesienie ręki i naciśnięcie przycisku. Kto jest przeciw? Kto wstrzymał się od głosu? Dziękuję bardzo.

Szanowni państwo, głosowało 53 posłów, za było 7, przeciw 40, wstrzymało się 6. Poprawka nie uzyskała pozytywnej rekomendacji Komisji.

Poprawka nr 2 – oddaję głos pani poseł Annie Paluch, a następnie Biuru Legislacyjnemu. Proszę uprzejmie.

Poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, szanowni państwo, pani minister, przypominamy, że w ustawie z druku nr 534 doszło do przyjęcia poprawki Senatu, która jest nieprecyzyjna, używa pojęć niesprecyzowanych, jak np. „współczesny standard". Nie wiadomo, czy to jest wanna z hydromasażem, czy może prysznic, a koszty są różne. Przykład jest trywialny i trochę przerysowany, ale wszyscy, którzy mają pojęcie o budownictwie, wiedzą, o co chodzi. Pojęcia są nieprecyzyjne. „Poprawa stanu technicznego" nigdzie nie jest zdefiniowana, w żadnej ustawie. Chodzi o to, aby uratować sytuację, aby

było jasno powiedziane, że zamysłem ustawodawcy jest wspieranie gmin w budowaniu lokali dostępnych cenowo, a nie dawanie pieniędzy do sektora prywatnego, bez kontroli. Poprawki, które zgłosiliśmy, mają na celu doprecyzowanie, uszczegółowienie, aby nie było wypływu publicznych pieniędzy bez kontroli. Z tego powodu proszę państwa o ich przyjęcie. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Dziękuję bardzo. Jakie jest stanowisko rządu?

Podsekretarz stanu w MRPiT Anna Kornecka:

Pozytywne. Jesteśmy za przyjęciem tej poprawki. Pani poseł już wyczerpała uzasadnienie.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Dziękuję bardzo. Biuro Legislacyjne, proszę uprzejmie.

Legislator Adam Niewęgłowski:

Szanowna Komisjo, do tej poprawki mamy uwagę natury ogólnej. Odnosi się ona do pkt 4, który jest dodawany ustawą, której jeszcze nie ma w systemie prawnym. Co prawda teraz ta ustawa jest w podpisie u prezydenta, ten zapewne niebawem będzie, ale w tym momencie odnosimy się do czegoś, co jeszcze nie jest częścią systemu prawnego.

Ponieważ będziemy rekomendowali, aby poprawki od 2 do 4 były głosowane łącznie, w związku z tym pozwolimy sobie jeszcze zgłosić uwagę do poprawki nr 3. Poprawka nr 3 w art. 13a w ust. 2 posługuje się pojęciem „Bank Gospodarstwa Krajowego". Rządowi wkradł się tu niestety pewien błąd techniczny. Powinien posłużyć się pojęciem „bank", ponieważ w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń w art. 2 w pkt 6 jest mowa: „banku – należy przez to rozumieć Bank Gospodarstwa Krajowego".

Poseł Anna Paluch (PiS):

W imieniu wnioskodawców przyjmuję tę sugestię. Zostawiamy słowo „bank", wykreślamy „gospodarstwa krajowego".

Legislator Adam Niewęgłowski:

To niemożliwe na tym etapie. Biuro tylko zwraca uwagę, że jest to…

Poseł Anna Paluch (PiS):

Zaraz, zaraz. Przepraszam. Jestem przedstawicielem wnioskodawców. To nie jest poprawka senacka, tylko poprawka z drugiego czytania i możemy ją zmodyfikować, stosownie do państwa uwag.

Legislator Adam Niewęgłowski:

Szanowna Komisjo, co do zasady Komisja nie modyfikuje projektu, ale jedynie opiniuje poprawki – nawet ich nie przyjmuje. To jest uwaga o błędzie technicznym. To będzie funkcjonowało, ale biuro jest zobligowane do zgłoszenia takich uwag.

Poseł Anna Paluch (PiS):

Jest to błąd bardzo niskiej rangi, powiedziałabym.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Pani minister, bardzo proszę.

Podsekretarz stanu w MRPiT Anna Kornecka:

Myślę, że poprawimy to w późniejszym czasie. Chciałabym jeszcze poprosić o zabranie głosu pana dyrektora z Banku Gospodarstwa Krajowego, aby uzasadnił jeszcze kwestie tych poprawek – drugiej i trzeciej również.

Dyrektor zarządzający pionem programów mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego Michał Baj:

Dzień dobry państwu. Michał Baj, Bank Gospodarstwa Krajowego. Chciałbym odnieść się do terminu „współczesny standard", który znajduje się w obowiązującym przepisie. Jako BGK będziemy musieli przyjmować wnioski i je rozpatrywać. Stwierdzenie

„współczesny standard" spowoduje, że będziemy musieli dokonać pewnej interpretacji. Ta interpretacja, jakakolwiek by była, będzie z sobą niosła pewne ryzyko błędu i ryzyko tego, że nasi potencjalni beneficjenci nie będą się z nią zgadzać. Z punktu widzenia banku i przejrzystości bardzo dobrze byłoby, aby ten termin był doprecyzowany lub, tak jak zaproponowano w poprawce, wykasowany z tego tekstu. Bardzo więc proszę, aby to uwzględnić. Jeśli mogę odnieść się do sugestii Biura Legislacyjnego, przychylam się do tego, aby to było słowo „bank".

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Dziękuję bardzo. Głos chciał jeszcze zabrać pan poseł Wiesław Szczepański. Proszę bardzo.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Uważam, że jeśli chodzi o Bank Gospodarstwa Krajowego, to i tak legislatorzy w Senacie to poprawią, więc nie widzę żadnych przeszkód, aby w tym kształcie zostało to w tej chwili przyjęte jako naturalna omyłka. Na tym etapie jednak pani poseł nie ma możliwości tego poprawiać. Natomiast mam zasadnicze pytanie do państwa legislatorów. Wskazali państwo, że w tej chwili mamy przyjąć przepis odnoszący się do ustawy, której nie ma. Prezydent jej jeszcze nie podpisał. Czy z prawnego punktu widzenia jest możliwość przyjęcia poprawki do ustawy, której prezydent jeszcze nie podpisał i która nie ma mocy prawnej, bo nie obowiązuje? Czy ta poprawka mogłaby być wprowadzona ewentualnie na etapie prac w Senacie, bo może wtedy będzie podpisana ustawa, o której państwo wspominali? Czy nie łamiemy prawa, przyjmując poprawkę do ustawy, której w tej chwili nie ma? Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Dziękuję bardzo. Poseł Anna Paluch.

Poseł Anna Paluch (PiS):

Krótko. Panie pośle, ustawy są częścią tego samego pakietu – i druk nr 534, i druk nr 766 odnoszą się do ustaw dotyczących mieszkalnictwa, w tym do ustawy, której dotyczy poprawka nr 2 i poprawka nr 1. Nie ma tu szczególnych naruszeń, a intencją jest właściwe brzmienie przepisów.

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Pani poseł robi falandyzację prawa. Ustawy nie ma, bo nie jest podpisana przez prezydenta.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Panie pośle, nie udzieliłem panu głosu. Dalecy jesteśmy od falandyzacji. Głos ma pani minister.

Podsekretarz stanu w MRPiT Anna Kornecka:

Jeśliby się okazało, że doszłoby do prezydenckiego weta, to na etapie prac w Senacie będzie można wycofać tę poprawkę.

Poseł Anna Paluch (PiS):

Oczywiście.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Przypominam, że ustawa, nad którą debatujemy, nie weszła jeszcze w życie i pójdzie do Senatu. Chciałem jedynie zapytać Biuro Legislacyjne, czy w państwa ocenie należy poddać pod głosowanie łącznie poprawki nr 2, 3 i 4?

Legislator Adam Niewęgłowski:

Proponowalibyśmy łączne głosowanie poprawek nr 2, 3 i 4, bo istnieje między nimi łączność.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

A więc jest to pakiet.

Podsekretarz stanu w MRPiT Anna Kornecka:

Popieramy te poprawki.

Poseł Anna Paluch (PiS):

Jest między nimi związek.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Głosujemy więc nad poprawkami nr 2, 3 i 4 łącznie. Proszę bardzo o wyświetlenie pulpitu do głosowania. Kto z państwa jest za? Kto jest przeciw? Kto wstrzymał się od głosu? Dziękuję bardzo.

Szanowni państwo, głosowało 55 posłów, 28 było za, 5 przeciw, wstrzymało się 22. Stwierdzam, że poprawki uzyskały pozytywną rekomendację Komisji.

Pozostaje nam wybór posła sprawozdawcy. Dotychczas był nim poseł Mariusz Trepka, ale ze względu na jego wyjazd jest propozycja, aby posłem sprawozdawcą była pani poseł Anna Paluch. Czy są głosy przeciwne?

Poseł Anna Paluch (PiS):

Zgadzam się, dziękuję.

Przewodniczący poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Dziękuję bardzo pani poseł za zgodę. Stwierdzam, że sprawozdawcą została pani poseł Anna Paluch.

Zamykam posiedzenie. Informuję, że protokół posiedzenia wraz z załączonym pełnym zapisem jego przebiegu dostępny będzie do wglądu w sekretariacie Komisji.